



STADT NEUENBÜRG

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Poststraße / Bahnhofstraße“

17.09.2019
Projekt: 1780-1
Bearbeiter: M. Sc. E. Poser

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe.....	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
2.2.1 Bestehende Nutzungen.....	3
2.2.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung.....	3
2.2.3 Lärmimmissionen / Staub- und Geruchsmissionen.....	3
2.2.4 Impressionen Plangebiet.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bestehende Bebauungspläne	7
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	8
4. Verfahren	9
5. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	10
6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	10
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung	11
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	11
7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	12
7.3 Bauweise	12
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	13
7.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
7.4.2 Stellung baulicher Anlagen.....	13
7.5 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	13
7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
7.6.1 Fledermauskästen.....	14
7.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.....	14

7.7.1 Fläche aus dem Bodenschutzkataster der Kategorie „B entsorgungsrelevant“	15
7.7.2 Fläche aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster der Kategorie „B Anhaltspunkte“	15
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	15
8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	15
8.1.1 Dachgestaltung	15
8.2 Werbeanlagen.....	16
8.3 Grundstücksgestaltung	17
8.3.1 Einfriedungen.....	17
8.3.2 Versorgungsleitungen	17
8.3.3 Stellplatzverpflichtung	17

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neuenbürg mit derzeit rund 8.200 Einwohnern (Stand: 2. Quartal 2018, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg), liegt im Enzkreis in Baden-Württemberg, ca. 12 km südwestlich von Pforzheim. Neuenbürg gehört der Region Nordschwarzwald an und ist durch dessen Täler und bewaldete Höhenlagen geprägt. Neuenbürg ist eine attraktive Gemeinde zur Naherholung sowie als Ausflugsziel, aber besonders auch zum Wohnen.

Der Erholungswert, verbunden mit verkehrsgünstiger Anbindung nach Pforzheim, Karlsruhe und Baden-Baden sowie die soziale und technische infrastrukturelle Ausstattung, lassen die Einwohnerzahlen Neuenbürgs stetig wachsen. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert für Neuenbürg einen Anstieg der Bevölkerungszahlen um knapp 3 % auf etwa 8.430 Einwohner bis 2030. Die bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen kann derzeit im Gemeindegebiet nicht mehr gedeckt werden. Darüber hinaus ist Neuenbürg von Wohngebieten mit Ein- bis Zweifamilienhausbebauung geprägt. Bedarf besteht jedoch an weitere Wohnformen. Vor allem steht dabei Geschosswohnungsbau, der Wohneinheiten verschiedener Größenordnungen auf verhältnismäßig kleinerer Grundfläche ermöglicht, im Fokus.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, beabsichtigt die Stadt Neuenbürg daher, im Zuge der Bauleitplanung weitere Wohnbauflächen auszuweisen sowie die Errichtung von Wohngebäuden verschiedener Größenordnungen zu ermöglichen.

Im Zentrum Neuenbürgs befindet sich eine Fläche von ca. 1,2 ha, die für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau geeignet ist. Die Fläche ist aktuell bereits teilweise bebaut, umfasst jedoch auch Baulücken sowie Grundstücke, welchen mittelfristig eine neue Nutzung zugeführt werden soll. Unter anderem befindet sich im Plangebiet das Feuerwehrgerätehaus der Stadt, welches in naher Zukunft verlagert werden soll.

Auf Grundlage des Einfügungsgrundsatzes sind vorhandene Baulücken nach § 34 BauGB bebaubar. Um die beabsichtigten Nutzungsänderungen sowie die Bebauung der Freiflächen aktiv zu steuern, stellt die Stadt Neuenbürg den Bebauungsplan „Poststraße / Bahnhofstraße“ auf. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Poststraße / Bahnhofstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in Form des Neubaus von Mehrfamilienwohnhäusern sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern Neuenbürgs zu schaffen.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Die Stadt Neuenbürg besteht aus der Kernstadt sowie den Stadtteilen Arnbach, Dennach und Waldrennach. Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Neuenbürgs, zwischen den namensgebenden Straßen „Poststraße“ und „Bahnhofstraße“. Planungsrechtlich handelt es sich um derzeit unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst rund 1,2 ha. Das Plangebiet wird von Norden und Osten durch die Poststraße sowie von Süden und Westen durch die Bahnhofstraße abgegrenzt. Jeweils gegenüberliegend befinden sich nördlich Gebäude gemischter Nutzungen (Gewerbe, Praxen, verschiedene soziale Infrastruktur, wie Jugendwerk und Kindertagesstätte), östlich eine Parkanlage mit Spielplatz sowie südlich und westlich ebenfalls Gebäude mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung. Darüber hinaus umschließen die „Enz“ von Norden, Osten und Westen sowie der Schlossberg von Süden das Plangebiet und dessen umliegende Bebauung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Neuenbürg: 905/1; 905/2; 906; 907; 908; 909; 910; 911; 912; 914; 915; 915/1; 916; 917; 918.

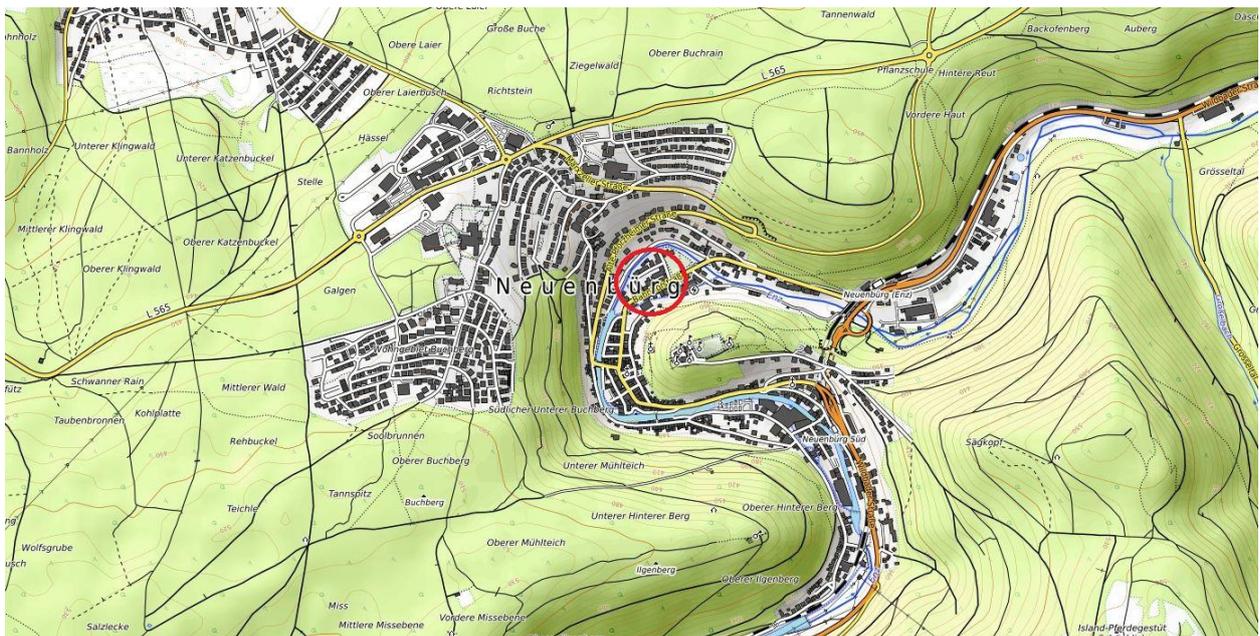


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Ort
(Quelle: Open Street Map, bhm)

Die das Plangebiet tangierende Bahnhofstraße ist eine Landesstraße (L 338) mit überörtlicher Erschließungsfunktion, eine sogenannte Durchgangsstraße. Ein entsprechendes, jedoch mit Wohnbau verträgliches, Verkehrsaufkommen ist zu erwarten.

2.2.4 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Plangebiet aus südöstlicher Richtung von Bahnhofstraße aus
(Foto: bhm)



Abb. 4: Plangebiet aus nordöstlicher Richtung von Poststraße aus
(Foto: bhm)



Abb. 5: Plangebiet aus westlicher Richtung
(Foto: bhm)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt. Der Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald ordnet das Plangebiet der Siedlungsfläche im Bestand zu. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Versorgungskern für Einzelhandelsgroßprojekte.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Ausweisung einer Wohnbaufläche nicht entgegen.

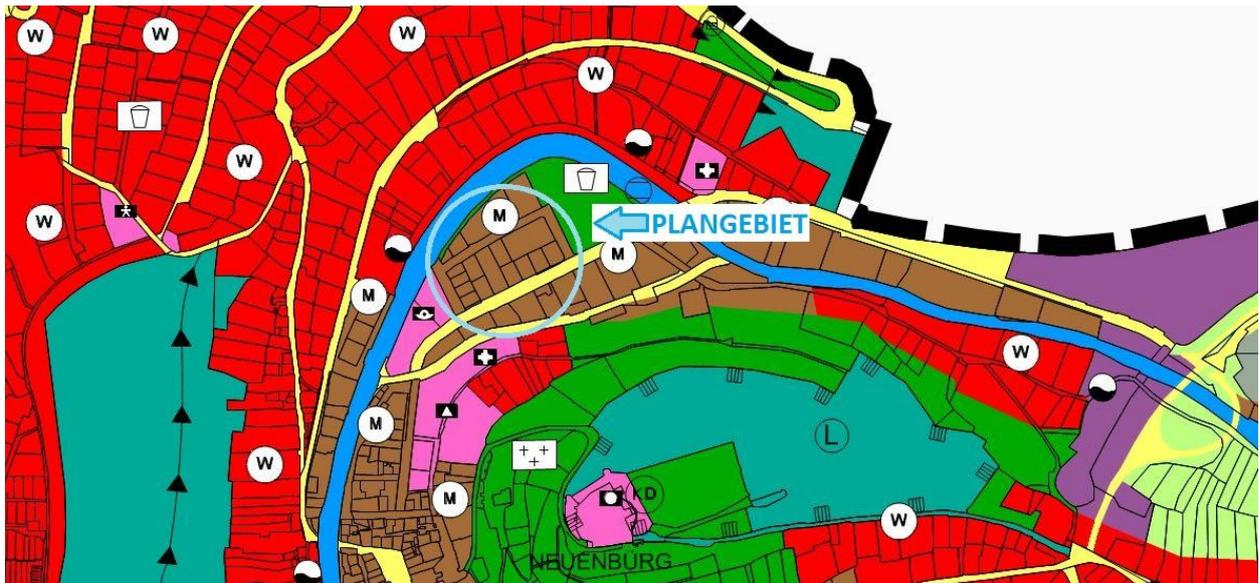


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Stadt Neuenburg, 2010)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan, sondern lediglich ein nichtqualifizierter Baulinienplan als Ortsbauplan von 1949.

Da der ursprüngliche Ortsbauplan keine den heutigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechenden Inhalte enthält, erfolgt die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

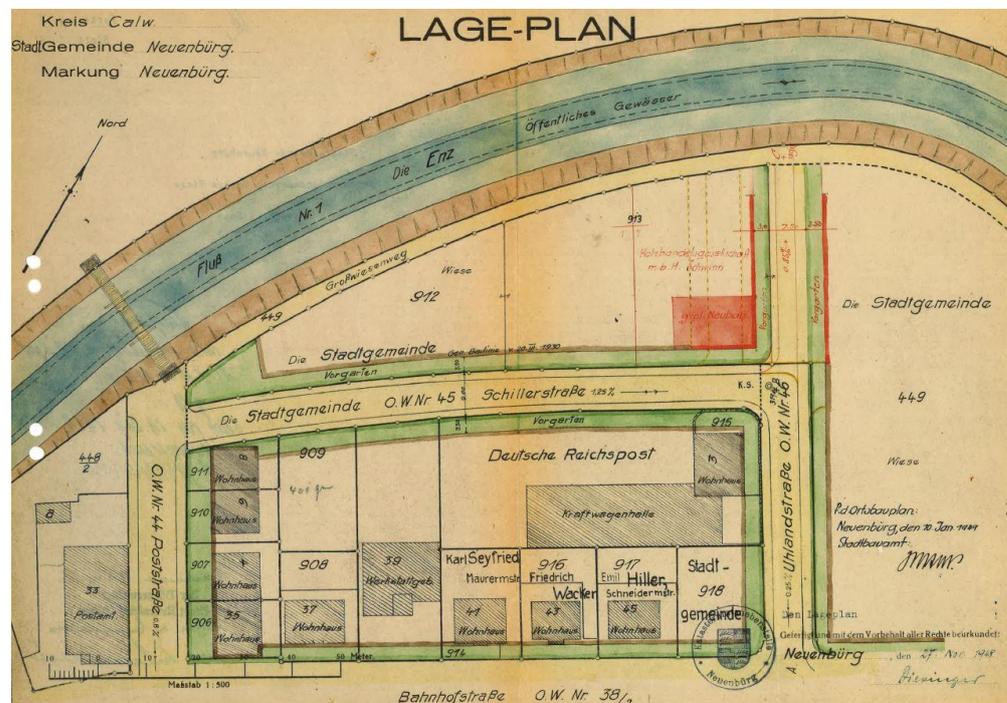


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Ortsbauplan, 1949
(Quelle: Stadt Neuenburg)

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet befinden sich keine rechtlich geschützten Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine Wasserschutzgebiete. In der Umgebung befinden sich Landschaftsschutzgebiete, Wald- und Offenlandbiotope sowie ein Wasserschutzgebiet, die jedoch durch die Planung nicht tangiert werden. Die zuständigen Naturschutz- und Wasserschutzbehörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

Schutzgebiete

LU:W

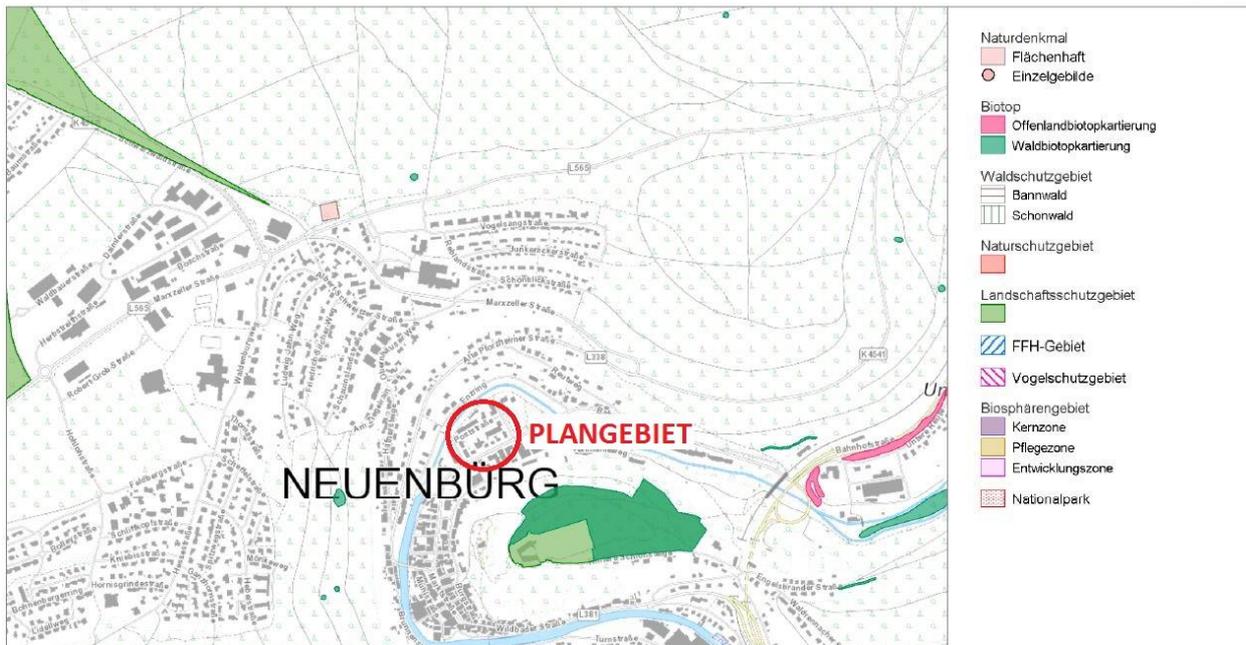


Abb. 7: Übersichtskarte Natur-/Landschaftsschutzgebiete/Biotope
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Stand: 20.11.2018)

Schutzgebiete

LU:W

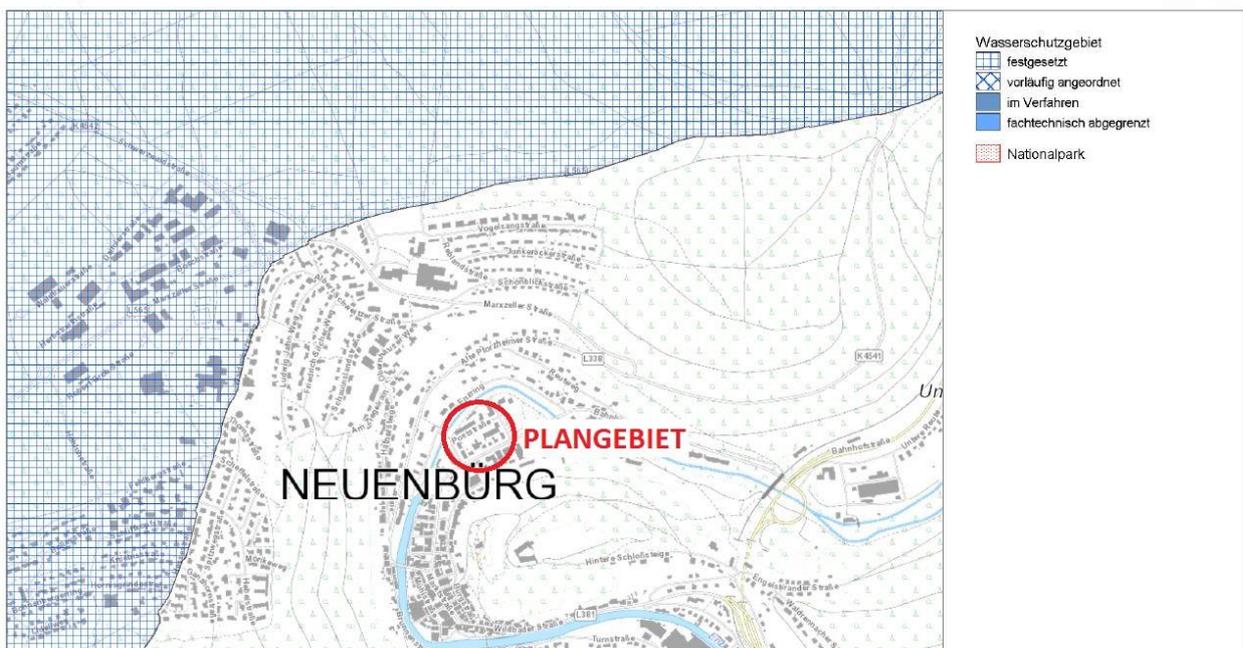


Abb. 8: Übersichtskarte Wasserschutzgebiete
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Stand: 20.11.2018)

Überschwemmungsgebiete berühren das Plangebiet ebenfalls nicht. Lediglich im Falle eines HQ Extrem ist das Plangebiet betroffen, wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

Im Unterschied zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist eine Bebauung in Gebieten, die nur bei Extremhochwasser überschwemmt werden, möglich. Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass bei der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung von Hochwasserschäden getroffen werden sollten.

Hochwasserrisikokarte

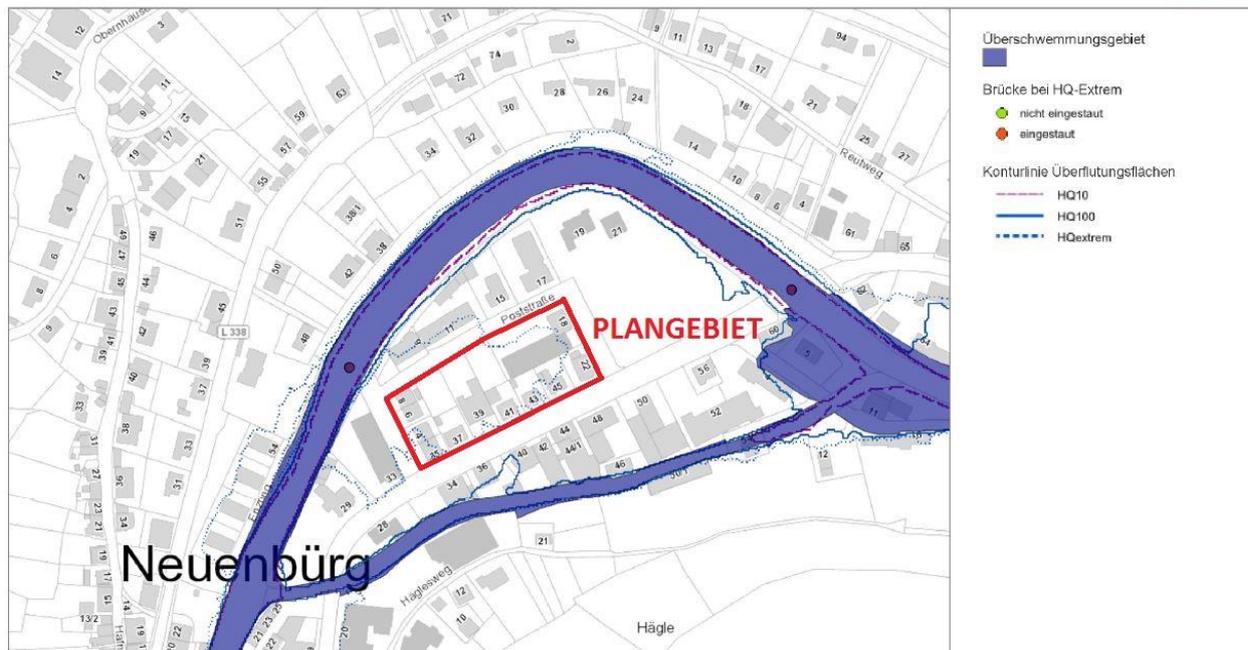


Abb. 9: Übersichtskarte Überschwemmungsgebiete mit Umgrenzung Plangebiet
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, www.lubw.de, Stand: 02.01.2019)

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Poststraße / Bahnhofstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von weniger als 20.000 m² und verfolgt das Ziel der Nachverdichtung sowie der Innenentwicklung. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Kriterien des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB außerdem keine Umweltprüfung erforderlich und auf die

zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen und insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Da das Artenschutzrecht der Abwägung nicht zugänglich ist, muss es in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden (siehe dazu: Punkt 5).

5. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren im Sinne von §13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bleibt daher aus.

Es wird jedoch auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche prüfungsrelevante Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt (bhmp, 2018 – siehe Anhang). Dabei wurde für einige Arten/Artengruppen aufgrund des gegebenen Habitatpotenzials innerhalb des Verbreitungsgebietes ein weiterer Untersuchungs- bzw. Prüfbedarf festgestellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (bhmp, 2018 – siehe Anhang). Die saP kam zu dem Ergebnis, dass bzgl. der Vögel als Vermeidungsmaßnahme eine Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden darf. Gleiches gilt für Fledermäuse. Für diese sind darüber hinaus, im Falle von anstehenden Gebäudeabrissen im Plangebiet, Gebäudekontrollen notwendig. Im Falle des Vorhandenseins von Fledermäusen in Abrissgebäuden ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Behandlung notwendig. Für Abrissgebäude sind darüber hinaus je fünf Fledermauskästen zum Ausgleich wegfallender Tagesquartiere notwendig.

Die Ergebnisse werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan gesichert. Im Übrigen sind keine prüfungsrelevanten Arten von dem Vorhaben betroffen.

6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Im Geltungsbereich sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Folgende allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung werden dabei verfolgt:

- Umnutzung von Flächenpotenzialen in zentraler Lage mit gegebener Erschließung zur Vermeidung von großflächiger Flächeninanspruchnahme durch Neuerschließungen

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an der Umgebungsbebauung orientierten Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrparteienhäusern
- Ermöglichung von nicht-störenden Handwerksbetrieben sowie ausnahmsweise nicht-störendem Gewerbe (Einzelfallentscheidungen der Stadt)
- Flexible Festsetzungen mit Spielraum bei konkreter Ausgestaltung der Baukörper

Im Hinblick auf ein angemessenes städtebauliches Einfügen der geplanten Bebauung, orientiert sich der gesamte Entwurf an der angrenzenden Umgebungsbebauung. Die geplanten Baukörper greifen die Kubatur benachbarter Bebauung auf und tragen somit zur Schaffung eines harmonisch wirkenden Straßenraums bei. Durch die Geschossigkeit und Dachform wird ebenfalls auf angrenzende Strukturen reagiert, gleichzeitig jedoch auch Spielraum für moderne Gebäudeformen ermöglicht.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird gesichert, dass das vorrangig planerische Ziel der Stadt, Wohnbauland zu schaffen und damit gezielt im Ortskern Wohnungen zu errichten, erfüllt wird. Weiterhin ermöglicht § 4 BauNVO Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störende Handwerksbetriebe, darüber hinaus Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Über die Zulassung von den aufgeführten Ausnahmen im Rahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) kann die Stadt in Einzelfällen entscheiden. Somit ist trotz der Ausweisung eines Wohngebietes eine Durchmischung von Nutzungen weiterhin möglich.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit dem Ziel dieser Bebauungsplanung nicht vereinbar sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen sowie im textlichen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen sowie der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Mindest- und Obergrenzen der Trauf- und Firsthöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt sowie deren Bezugspunkte in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Mit der Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen der Gebäude wird gewährleistet, dass sich diese städtebaulich in ihre unmittelbare Umgebung einfügen.

In **WA 1 bis WA 4** (Bebauung der ersten Reihe) gilt jeweils eine maximale Traufhöhe von 8,00 m, speziell in **WA 3** wird darüber hinaus ein Mindestmaß der Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der Gebäudehöhen in der Bestandsbebauung und sichern das städtebauliche Einfügen einer neuen Bebauung. Gleichzeitig wird ein leichter Spielraum zur Überschreitung der Bestandshöhen gewährleistet.

Die Gebäudehöhe wird in den **WA 2 bis WA 4** auf 13,00 m festgesetzt. Auch hier resultiert diese Höhe aus der Bestandsbebauung, da dieser Bereich größtenteils bereits bebaut ist und diese Struktur gesichert werden soll.

WA 1 ist hingegen größtenteils unbebaut. Weiterhin steht in diesem Bereich eine grundlegende Überplanung an. In **WA 1** befinden sich Gebäude, deren Abriss angedacht ist. Die künftige Neubebauung des **WA 1** soll sich im Hinblick auf die Kubatur in die Umgebung einfügen, gleichzeitig jedoch modernere Gestaltungen (siehe dazu: Dachformen und Dachneigungen) ermöglichen. Um z.B. im Falle eines Gebäudes mit Staffelgeschoss und Flachdach, welches im Dachgeschoss deutlich massiver erscheint als z.B. ein Satteldach, keinen zu großen Unterschied zu ermöglichen, werden hier eine Traufhöhe von 8,00 m (Oberkante Attika des letzten Vollgeschosses) sowie eine Gebäudehöhe von 12,00 m festgesetzt.

WA 5 bildet den rückwärtigen Grundstücksbereich (Blockinnenbereich). Auch hier soll eine Bebauung möglich sein, für z.B. gewerbliche Einheiten oder Anbauten an die Bebauung der straßenseitigen ersten Reihe. Diese sollen jedoch, um diesen Innenbereich baulich und optisch unterzuordnen, auf maximal eingeschossige Gebäude beschränkt werden. Daher gelten hier eine maximale Traufhöhe von 4,00 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 5,50 m.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung über die Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls das städtebauliche Einfügen von Neubauten bzw. baulichen Veränderungen gesteuert. Durch ein Maximum an Vollgeschossen wird gewährleistet, dass die Gebäude die Umgebungsbebauung nicht überschreiten sowie Dachgeschosse den Vollgeschossen untergeordnet bleiben müssen. Weiterhin wird durch eine Festsetzung einer Mindestanzahl an Vollgeschossen gewährleistet, dass die Höhe der Umgebungsbebauung auch nicht deutlich unterschritten werden kann, um „Lücken“ im Ortsbild zu vermeiden.

7.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- und Straßenbild.

Die festgesetzte offene Bauweise mit dem Zusatz, dass in **WA 3** lediglich Einzelhäuser sowie in **WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5** Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude bei Neubauten sowie die Sicherung der Strukturen bei Bestandsgebäuden.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

7.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Ausweisung von grundstücksübergreifenden Baufensterbänder ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken. Dies ist besonders im nördlichen Plangebiet, dem **WA 1**, sinnvoll. Da die Stadt hier eine grundstücksübergreifende Überplanung vorsieht. Somit können Grundstücksgrößen bzw. Grundstückszuschnitte flexibler angepasst werden.

Im Sinne des einheitlichen Straßenbildes werden in **WA 3 und WA 4** entlang der Straße Baulinien vorgesehen, welche die aktuell vorhandene akkurate Bauflucht auch zukünftig sichern. Im Übrigen sind die Baufenster durch Baugrenzen definiert.

7.4.2 Stellung baulicher Anlagen

In **WA 2 bis WA 4**, den von Bestandsbebauung geprägten Teilgebieten, wird eine Hauptfirstrichtung, parallel zur Erschließungsstraße, festgesetzt. Diese dient dazu, die durchgehend traufständigen Gebäude zu erhalten und einen eventuellen Neubau oder andere bauliche Veränderungen in diese Linie einzufügen und somit ein einheitliches und ortstypisches Straßenbild zu wahren.

7.5 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden übernommen. Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen (untergeordnet in ihrer Funktion und räumlich-gegenständig gegenüber der Hauptnutzung), die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gelten danach auch dann als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 S. 1 BauNVO, wenn diese Anlagen Strom oder Wärme erzeugen und diese in das öffentliche Versorgungsnetz einspeisen und damit als eine gewerbliche Nutzung eingeordnet werden. Zu diesen Anlagen zählen insbesondere Solarthermie und Photovoltaikanlagen. Für die Nebenanlagen nach Absatz 3 wurde auf das Erfordernis der funktionellen Unterordnung verzichtet. Dadurch wird die Zulässigkeit auch der als gewerblich angesehenen Anlagen in allen Baugebieten gewährleistet.

7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.6.1 Fledermauskästen

Gemäß der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, welche vorab des Bebauungsplanes erstellt wurden, werden im Bebauungsplan Vorsorgemaßnahmen für Fledermäuse festgesetzt. Die Stadt Neuenbürg bzw. private Eigentümer beabsichtigen zwei Gebäude im Plangebiet abzureißen (Kfz-Werkstatt und Feuerwehrgerätehaus) und diesen Flächen eine neue Nutzung durch Wohngebäude zuzuführen. Aus diesem Grund ist der Verlust von Fledermaustagesquartieren durch die Gebäudeabbrüche vorab der Abbruchmaßnahmen auszugleichen. Es sind funktionstüchtige Fledermauskästen (vorzugsweise Flachkästen) im Umfeld anzubringen. Die genaue Verortung der Quartiere ist mit einem fachkundigen Ökologen vor Ort zu bestimmen. Weiterhin sind im Falle weiterer, derzeit noch nicht bekannter Gebäudeabbrüche im Plangebiet, weitere Untersuchungen zum Vorhandensein von Fledermäusen durchzuführen und auch hierfür durch geeignete Maßnahmen die Quartiere auszugleichen (siehe dazu auch: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan, bhmp 2018).

7.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Poststraße/Bahnhofstraße“ liegen zwei Flächen, welche nach Bodenschutzkataster als „B entsorgungsrelevant“ bzw. nach Altlastenkataster als „B Verdachtsfläche“ eingestuft sind.

Es besteht die Option, einen Bebauungsplan vorab der Behandlung von Bodenbelastungen in Kraft zu setzen, wenn – ggf. durch entsprechende Festsetzungen – gewährleistet wird, dass Gefährdungen für die geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden und die hierfür erforderliche Bodenbehandlung möglich ist.

Eine weitere Option wäre die Erkundung und ggf. Sanierung durch die Gemeinde als Planungsträger vorab des Inkrafttretens des Bebauungsplanes. Da es sich jedoch um eine Überplanung von Bestandsgebäuden handelt und die betroffenen Flächen überwiegend in privater Hand liegen, ist dies der Gemeinde derzeit nicht möglich. Weiterhin ist nicht absehbar, ob die Eigentümer in absehbarer Zeit überhaupt bauliche Veränderungen an ihren Grundstücken vornehmen und von der Angebots-Bauleitplanung Gebrauch machen. Die Kategorie „B“ zeichnet sich dadurch aus, dass nur bei Veränderungen am Grundstück Erkundungsmaßnahmen erforderlich werden.

Entsprechend wird von der ersten Variante Gebrauch gemacht. Die betroffenen Flächen werden zeichnerisch gekennzeichnet und die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

7.7.1 Fläche aus dem Bodenschutzkataster der Kategorie „B entsorgungsrelevant“

Die Fläche, die im Bodenschutzkataster des Landkreises Enzkreis als „B entsorgungsrelevant“ eingestuft ist, umfasst das Fl.st. 912, eine ehemalige Tankstelle. Die Einstufung als „entsorgungsrelevant“ bedeutet, dass ein Altlastenverdacht ausgeräumt ist, jedoch weiterhin Abfallrelevanz besteht. Es ist somit gewährleistet, dass die Behandlung möglich ist. Es ist sicherzustellen, dass der bei evtl. Aushubmaßnahmen anfallende abfallrelevante Aushub einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen ist. Um dies zu gewährleisten, wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass vorab der Maßnahmen ein qualifiziertes Untersuchungs- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten und mit dem Landratsamt Enzkreis / Umweltamt abzustimmen ist.

7.7.2 Fläche aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster der Kategorie „B Anhaltspunkte“

Die Fläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Enzkreis als „B Anhaltspunkte“ eingestuft ist, ist ebenfalls im zeichnerischen Teil dargestellt. Es handelt hierbei ebenfalls um einen ehemaligen Tankstellenstandort der Post sowie der Feuerwehr.

„Anhaltspunkte“ bedeutet, dass aufgrund vergangener oder bestehender Nutzungen eine Verdachtsfläche für Altlasten vorliegt. Sofern jedoch keine Veränderung am Gelände erfolgt, sind keine Maßnahmen erforderlich. Im Falle einer baulichen Veränderung, Nutzungsänderung oder einer Veränderung des Bodens (z.B. Aushub), ist eine entsprechende orientierende Untersuchung der Fläche erforderlich, aus welcher Kenntnisse über die Art und den Umfang des Gefährdungspotentials hervorgehen. Der Bebauungsplan beinhaltet eine entsprechende textliche Festsetzung. Weiterhin wird ergänzt, dass bei Bestätigung des Gefährdungspotentials ein entsprechendes Sanierungskonzept zu erarbeiten, mit dem Landratsamt Enzkreis / Umweltamt abzustimmen sowie die Sanierung durchzuführen ist.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude, welche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt sind, verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet wird durch die Differenzierung der zulässigen Dachgestaltung jedoch ausreichend Raum für Flexibilität geschaffen.

In **WA 2 und WA 3** sind – orientiert an den Bestandsgebäuden und mit dem Ziel, deren Kubatur und die ortstypische Gestaltung zu erhalten – Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und

Zeltdächer mit 35° bis 50° Neigung zulässig. **WA 4** unterscheidet sich dadurch, dass hier keine Zeltdächer, sondern nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig sind. Dies hat den Grund, dass hier eine Doppelhausbebauung, welche für Zeltdächer ungeeignet ist, besteht und auch zukünftig zulässig sein wird.

In **WA 1**, dem Teilgebiet, in welchem gegenüber den übrigen Teilgebieten durchgehend Neubauten vorgesehen sind, wird eine großzügige Vielfalt an Dachformen und Dachneigungen ermöglicht. In diesem, auf der von der Landesstraße abgewandten Seite des Plangebietes liegenden Bereich soll eine moderne Bauzone entstehen, welche im Kontrast zu den historischen Bauformen entlang der Bahnhofstraße steht. Ermöglicht werden daher Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis zu 15° oder Satteldächer mit 35° bis 45°. Damit wird eine große Auswahl an Dachformen für individuelle Lösungen und die Schaffung modernen Wohnraums geboten. Pultdächer sind einheitlich zur straßenabgewandten Seite auszurichten. Dies dient einem einheitlichen Bild innerhalb des **WA 1** und ermöglicht die Ausrichtung eventueller Dachterrassen zum rückwärtigen Grundstücksbereich.

WA 5 sieht Flach- und Pultdächer bis zu 7° vor. Kombiniert mit der maximalen Geschosigkeit von einem Vollgeschoss wird durch diese Festsetzung die Höhe der baulichen Anlagen im Blockinnenbereich begrenzt. Damit soll ein Kontrast von der straßenseitigen Bebauung in erster Reihe zum Blockinnenbereich in zweiter Reihe geschaffen werden. Der Innenbereich wird somit, trotz möglicher Bebauung, optisch untergeordnet.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf Flachdächer bzw. in Anpassung an das Hauptgebäude soll ausufernde Bauformen verhindern.

Die Vorgabe, dass Flachdächer zu begrünen sind, soll den Anteil der Begrünung im Plangebiet erhöhen. Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

8.2 Werbeanlagen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Stadt verfolgt hauptsächlich das Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Da es sich in zentraler Lage befindet, eignet es sich jedoch auch sehr gut für kleinere, nicht-störende Gewerbeeinheiten, welche ausnahmsweise zulässig sind, oder für grundsätzlich zulässige Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe, Räume für freie Berufe etc..

Aus diesem Grund ist die Notwendigkeit vielfältiger Werbeanlagen zu erwarten. Eine Steuerung ist sinnvoll. Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte eigener Leistung an der Gebäudefassade oder an der Grundstückseinfriedung zulässig sind. Damit wird einer Verbreitung der Werbeanlagen an verschiedenen Standorten und einer entsprechenden Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegengewirkt. Weiterhin werden die Größe sowie die Anordnung mehrerer Werbeanlagen einer Fassadenseite gesteuert. Ergänzend gelten die Bestimmungen des LBO.

8.3 Grundstücksgestaltung

8.3.1 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.

Die festgesetzte maximale Höhe blickdichter Einfriedungen von 1,00 m liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe. Somit soll eine wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht. Lichtdurchlässige Einfriedungen dürfen hingegen bis zu 1,20 m entlang der Erschließungsstraße bzw. 1,80m entlang der übrigen Grundstücksseiten hoch errichtet werden, um in diesen Bereichen höhere Privatsphäre zu ermöglichen.

Bzgl. Hecken, Büschen und Bäumen gelten zusätzlich die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

8.3.2 Versorgungsleitungen

Mit der Festsetzung, dass Versorgungsleitungen, Außenantennen- und Satellitenantennenanlagen, wird ebenfalls auf das Ortsbild eingewirkt. Da solche Anlagen das Straßenbild negativ beeinträchtigen, sollen sie auf ein Minimum reduziert bzw. so errichtet werden, dass sie möglichst geringfügig sichtbar sind.

8.3.3 Stellplatzverpflichtung

Mit der Schaffung von Wohnraum für alle Altersklassen, vor allem durch Mehrfamilienhäuser, steigt zwangsläufig die Anzahl der Kraftfahrzeuge im Plangebiet. Vor allem junge Paare oder Familien besitzen oftmals mindestens zwei Fahrzeuge. Um einem hohen Parkdruck vorzubeugen, wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.